

**K/S Nørregade, Holstebro**  
Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 29 16 81 72

**Årsrapport 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
17. juni 2016

---

**Anne Marie Sørensen**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Nørregade, Holstebro c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
	CVR-nr.: 29 16 81 72 Stiftet: 3. november 2005 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ole Sodtmann Bundgaard, formand Claus Henrik Jepsen Kim Sejr
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Nørregade, Holstebro c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A DK-9000 Aalborg CVR-nr. 33 77 12 31

## Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for K/S Nørregade, Holstebro. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. juni 2016

Bestyrelse

---

Ole Sodtmann Bundgaard  
Formand

---

Claus Henrik Jepsen

---

Kim Sejr

# Den uafhængige revisors erklæringer

**Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Nørregade, Holstebro**

## **PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nørregade, Holstebro for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

### **Forbehold**

#### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2015 værdiansat til DKK 31 mio. Selskabets budget viser et udækket likviditetsbehov såfremt der ikke findes en løsning med de eksisterende långivere, eller alternativt sker en refinansiering gennem et nyt kreditinstitut. Vi er ikke i stand til at vurdere hvorvidt det er muligt at opnå den nødvendige løsning, alternativt om investorerne er i stand til at imødekomme kravet om indbetalinger. Ved et eventuelt tvangssalg af ejendommen vil værdien forventeligt være markant under den bogførte værdi. Selskabet kan ikke vurdere værdien af ejendommen ved et tvangssalg. Selskabet har derfor ikke kunnet dokumentere værdiansættelsen af ejendommen pr. 31. december 2015, hvorfor vi tager forbehold herfor.

Som følge af ovenstående forhold er der betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, hvorfor vi tager forbehold herfor.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## **Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Som det fremgår af den manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi har ikke gennemlæst ledelsesberetningen for at konstatere, om oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi kan derfor ikke afgive en udtalelse om ledelsesberetningen.

Aalborg, den 15. juni 2016

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Korgaard-Møllerup  
Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ejendommen har i 2015 kun været delvist udlejet, da kontorlejemålet på 1. sal har været ledigt siden 1. august. Selskabet har afholdt mange omkostninger til udarbejdelse af et projekt for omdannelse til boliger, hvorfor driftsresultatet bliver negativt. Samtidig har det været nødvendigt at nedskrive selskabets ejendom med DKK 2,6 mio.

For 2016 forventes ligeledes et negativt resultat.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger, herunder forudsætninger for selskabets fortsatte drift.

## **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Nørregade, Holstebro for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.



# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettojusteringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver". Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> .....		<b>1.163.569</b>	<b>1.984.889</b>
Regulering til dagsværdi, netto.....	2	-2.057.433	520.485
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>-893.864</b>	<b>2.505.374</b>
Andre finansielle indtægter.....	3	0	2.200
Andre finansielle omkostninger.....	4	-1.737.854	-1.745.556
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-2.631.718</b>	<b>762.018</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat.....		-2.631.718	762.018
<b>I alt</b> .....		<b>-2.631.718</b>	<b>762.018</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b> DKK	<b>2014</b> DKK
Investeringsejendomme.....		31.000.000	33.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	5	<b>31.000.000</b>	<b>33.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b> .....		<b>31.000.000</b>	<b>33.600.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		4.370	4.643
Tilgodehavende investorindskud.....		0	35.000
Andre tilgodehavender.....		29.736	31.516
<b>Tilgodehavender</b> .....		<b>34.106</b>	<b>71.159</b>
<b>Likvider</b> .....		<b>46.753</b>	<b>1.023.615</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> .....		<b>80.859</b>	<b>1.094.774</b>
<b>Aktiver</b> .....		<b>31.080.859</b>	<b>34.694.774</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b> DKK	<b>2014</b> DKK
Indskud kommanditister.....		3.600.000	4.080.400
Overført resultat.....		-4.100.583	-1.468.865
<b>Egenkapital.....</b>	<b>6</b>	<b>-500.583</b>	<b>2.611.535</b>
Gæld til kreditinstitutter.....	7	29.001.536	30.816.862
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>29.001.536</b>	<b>30.816.862</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	1.272.764	480.000
Anden gæld.....		1.307.142	786.377
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.579.906</b>	<b>1.266.377</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>		<b>31.581.442</b>	<b>32.083.239</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>31.080.859</b>	<b>34.694.774</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>	 8		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	9		

## 1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

### **Værdiansættelse af ejendomme**

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 6,75% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

### **Usikkerhed ved going concern**

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorernes mulighed for at foretage yderligere indbetalinger ud over indbetalingsforpligtelserne.

Vi er ikke i stand til at vurdere hvorvidt det er muligt at opnå den nødvendige finansiering hos långivere, alternativt om investorerne er i stand til at foretage yderligere indbetalinger. Ved et eventuelt tvangssalg af ejendommen vil værdien forventeligt være markant under den bogførte værdi.

## Noter

### **Usikkerhed ved going concern (fortsat)**

Selskabets egenkapital er negativ pr. 31. december 2015, hvilket primært skyldes nedskrivning af dagsværdien af ejendommen. Selskabets fortsatte drift er afhængig af investorenes mulighed for at fortsætte med at foretage indbetalinger og reetablering af selskabets egenkapital gennem fremtidige overskud og/eller gældseftergivelse.

Selskabets fortsatte drift i 2016 er betinget af, at der opnås en gældseftergivelse på gælden til LMN og at investorerne er indforstået med at indbetale den resterende likviditet i 2016 til opnåelse af en samlet likviditetsforbedring på TDKK 1.300.

## Noter

	2015 DKK	2014 DKK
<b>2 Regulering til dagsværdi, netto</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-2.600.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	542.567	520.485
	<b>-2.057.433</b>	<b>520.485</b>
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt.....	0	2.200
	<b>0</b>	<b>2.200</b>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	1.737.854	1.745.556
	<b>1.737.854</b>	<b>1.745.556</b>

### 5 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015.....	31.412.862
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>31.412.862</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	2.187.138
Årets værdireguleringer.....	-2.600.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>	<b>-412.862</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>31.000.000</b>

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

	2015	2014
Anvendt afkastkrav i %.....	6,75	6,35
Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2015 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:		
+0,5%	-2.141	
-0,5%	2.483	

## Noter

### 6 Egenkapital

	1/1-15 DKK	Årets regulering DKK	Årets resultat DKK	31/12-15 DKK
Kommanditkapital.....	4.080.400	-480.400	0	3.600.000
<b>Indskud kommanditister.....</b>	<b>4.080.400</b>	<b>-480.400</b>	<b>0</b>	<b>3.600.000</b>
Overført resultat.....	-1.468.865	0	-2.631.718	-4.100.583
<b>I alt.....</b>	<b>2.611.535</b>	<b>-480.400</b>	<b>-2.631.718</b>	<b>-500.583</b>

Der er udstedt 120 andele af DKK 30.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Komplementarselskabet Nørregade, Holstebro der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

	2015 DKK	2014 DKK
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Efter 5 år.....	23.268.394	24.694.863
Mellem 1 og 5 år.....	5.733.142	5.579.432
<b>Langfristet del.....</b>	<b>29.001.536</b>	<b>30.274.295</b>
Indenfor 1 år.....	1.272.764	480.000
	<b>30.274.300</b>	<b>30.754.295</b>
Regulering til kontantværdi, netto 1. januar 2015.....	542.567	1.063.052
Årets regulering, netto.....	-542.567	-520.485
<b>Regulering til kontantværdi, netto 31. december 2015....</b>	<b>0</b>	<b>542.567</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>30.274.300</b>	<b>31.296.862</b>

### 8 Eventualposter mv.

#### Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 120.



### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tDKK 30.274 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt tDKK 31.000, samt transport i lejeindtægter.

Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger, forsikringer og lejeindtægter. Endvidere har kommanditisterne afgivet selvskyldnerkaution.